

Presisering av endringer fra vedtatt planinitiativ

Detaljregulering for Nygaardsgata 15-17, gnr./bnr. 300/867 og 869

Fredrikstad kommune

Arealplan-ID 31071243

Dato: 24.09.2026

Bakgrunn

Dette notatet redegjør for endringer som følge av videre bearbeiding av prosjektet etter at planinitiativet ble behandlet i planutvalget 04.06.2026. Selve planinitiativet som ble vedtatt er uendret, og legges til grunn for det videre planarbeidet. Dette notatet er utarbeidet som en presisering av endringene i prosjektet, som supplerende dokumentasjon til varslingsmaterialet.

Plangrense mot utearealer

Forslaget i det vedtatte planinitiativet forutsatte bruk av deler av utearealene på naboeiendom, gnr./bnr. 300/865. Etter dialog med naboene er denne løsningen tatt ut av prosjektet. Dette arealet inngår dermed ikke lenger i løsningen som ligger til grunn for varsling av planoppstart, og er heller ikke omfattet av den varslede planavgrensningen.

Grenseoppmåling og avklaring av eiendomsforhold

Det ble gjennomført oppmålingsforretning 11.02.2026, i regi av Fredrikstad kommune, for klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser. Oppmålingsforretningen avklarte blant annet grensene mot eksisterende bebyggelse og rampen opp til utearealene i bakgården. Eiendomsforholdene ble samtidig ryddet opp gjennom justering av eiendomsgrensene og et makeskifte mellom gnr./bnr. 300/865 og 300/867-869. Dagens eiendomsgrenser er dermed avklart, og eksisterende bebyggelse og anlegg ligger på egen eiendom. Avklaringen ble bekreftet gjennom matrikkelbrev skrevet ut og attestert av Fredrikstad kommune 02.06.2026.

Byggets plassering

I planinitiativet var byggets fasadeliv mot utearealene i bakgården vist sammenfallende med eiendomsgrensen. Ved varsling av planoppstart er bygget nå vist tilbaketrukket fra eiendomsgrensen. Dette er en del av den videre bearbeidingen av prosjektet.

Fasadeutforming

Fasadeutforming og detaljering er bearbeidet videre gjennom dialog med kommunens arkitektgruppe og byantikvar. Det legges opp til at denne dialogen kan videreføres i den videre prosessen frem mot rammesøknad.

Gesimshøyde

I oppstartsmøtet 20.08.2026 ble det presentert en løsning med gesimshøyde som var én meter høyere enn det som fremgikk av planinitiativet. Denne løsningen videreføres ikke. Gesimshøyden er tilbakeført slik at den samsvarer med høyden i det vedtatte planinitiativet.